

3. Цивільний кодекс України : коментар / За ред. Є.О. Харитонова. – Х. : Одіссей, 2003. – 856 с.
4. Шестакова Н.Д. Недействительность сделок / Н.Д. Шестакова. – [2-е изд., испр. и доп.]. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2008. – 360 с.

### **Позов Ілля Ілліч**

*асистент кафедри цивільного права*

*Національного університету «Одеська юридична академія»*

## **ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДИ ОБ'ЄКТУ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА**

Відповідно до п. 15 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [1] від 07.02.2014 р. № 5 зазначається, що до завершення будівництва (створення) майна, а якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то до моменту прийняття його до експлуатації, або якщо право власності на таке нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то до моменту державної реєстрації, право власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва не виникає (ст. 331 ЦК України). У зв'язку із цим до реєстрації права власності на таке майно право власності існує лише на матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення) майна. Отже, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва в судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку.

Відповідно до абз. 5 ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2] державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

У літературі існують дві протилежні точки зору з питання: чи можуть бути об'єкти незавершеного будівництва предметом договору найму (оренди). Одні автори вважають, що об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути передані в оренду, оскільки договір оренди є направленим на користування річчю, що не є можливим у випадку, коли будівля (споруда) не є добудованою [3; 4]. На думку Ю.В. Романця, об'єкти незавершеного будівництва володіють усіма ознаками нерухомого майна у цілому та будівель (споруд), зокрема, а тому до відносин найму об'єкту незавершеного будівництва слід застосовувати норми

щодо договору найму будівлі (споруди) [4]. Інші вважають, що об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом договору оренди, однак норми параграфу 4 гл. 58 ЦК України щодо найму (оренди) будівлі до цих відносин не застосовуються [5, с. 218].

Відповідно до ч. 1 ст. 760 ЦК України предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальним ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні. З цієї причини об'єкти незавершеного будівництва як неспоживні речі можуть бути предметом договору найму.

Частиною 3 ст. 331 ЦК України встановлено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

У разі необхідності особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Отже, з моменту державної реєстрації прав власності на об'єкт незавершеного будівництва, таке майно набуває статусу, що дозволяє використовувати його як об'єкт цивільного обороту відповідно до вимог законодавства (п. 2.4. Методичних рекомендацій щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно [6, с. 254]).

Тому об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути предметом договору найму будівлі (споруди), оскільки використання за призначенням таких об'єктів неможливе до прийняття їх до експлуатації та державної реєстрації у якості будівлі (споруди). Однак, при цьому, об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом договору найму (оренди).

### ЛІТЕРАТУРА:

1. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07 лютого 2014 № 5. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

3. Некрестьянов Д.С. Особенности реализации полномочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства / Д.С. Некрестьянов // Правоведение. – 2004. – №4.
4. Сухова Г. Споры по договору аренды / Г. Сухова // ЭЖ-Юрист. – 2003. – №17.
5. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. – М., 2001.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М. : Статут, 2005. – 800 с.
7. Методичні рекомендації щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно : Рекомендації Мін'юсту України від 26 листопада 2010 р. Електрон. ресурс: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0003323-10>

**Абрамов Максим Вікторович**

*аспірант кафедри цивільного права*

*Національного університету «Одеська юридична академія»*

*Науковий керівник – д.ю.н., професор Харитонов Є.О.*

### **УСУНЕННЯ ВІД ПРАВА НА СПАДКУВАННЯ ВНАСЛІДОК УХИЛЕННЯ ВІД НАДАННЯ ДОПОМОГИ СПАДКОДАВЦЕВІ**

Цивільним законодавством передбачено випадки, коли особа, яка володіє статусом спадкоємця може бути позбавлена цього статусу внаслідок своєї винної негідної поведінки.

Поняття усунення від права на спадкування регламентовано ст. 1224 ЦК України.

В даній роботі хотілося б зупинитися на такій підставі усунення від права на спадкування як усунення від права на спадкування спадкоємця внаслідок ухилення ним від надання допомоги спадкодавцю. Вказана підстава передбачена ч. 5 ст. 1224 ЦК України, відповідно до якої за рішенням суду особа може бути усунена від права на спадкування за законом, якщо буде встановлено, що вона ухилялася від надання допомоги спадкодавцеві, який через похилий вік, тяжку хворобу або каліцтво був у безпорадному стані [1].

Перш за все слід зазначити, що при таких обставинах може бути усунутий від спадкування лише спадкоємець за законом. Дане положення в повній мірі узгоджується з закріпленим принципом свободи заповіту, адже якщо